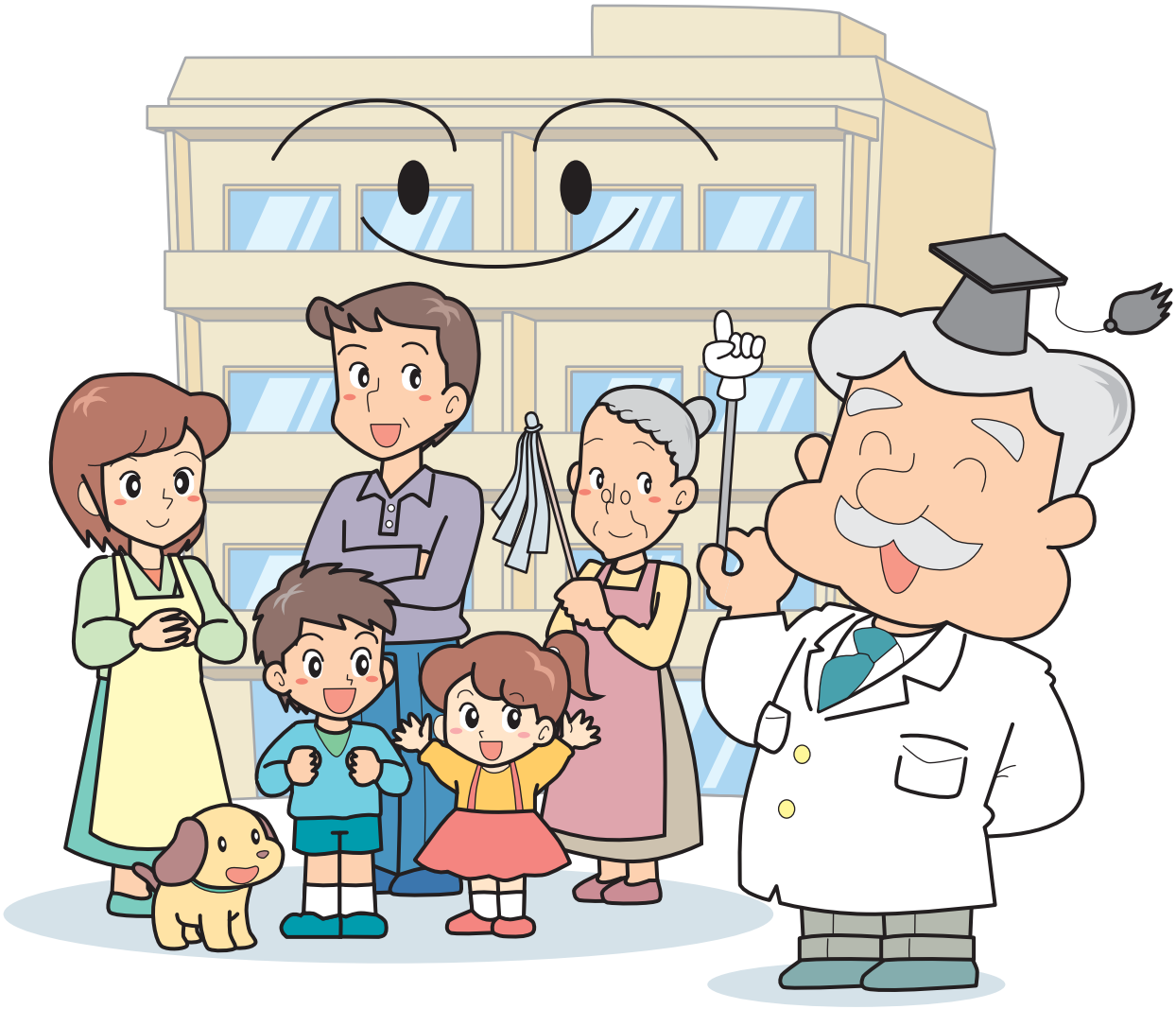
建物のプロがお答えします

マンション長生きの秘訣



社団法人 大阪建設業協会

はじめに

マンションの建物や、お部屋は皆様の大切な「お城」です

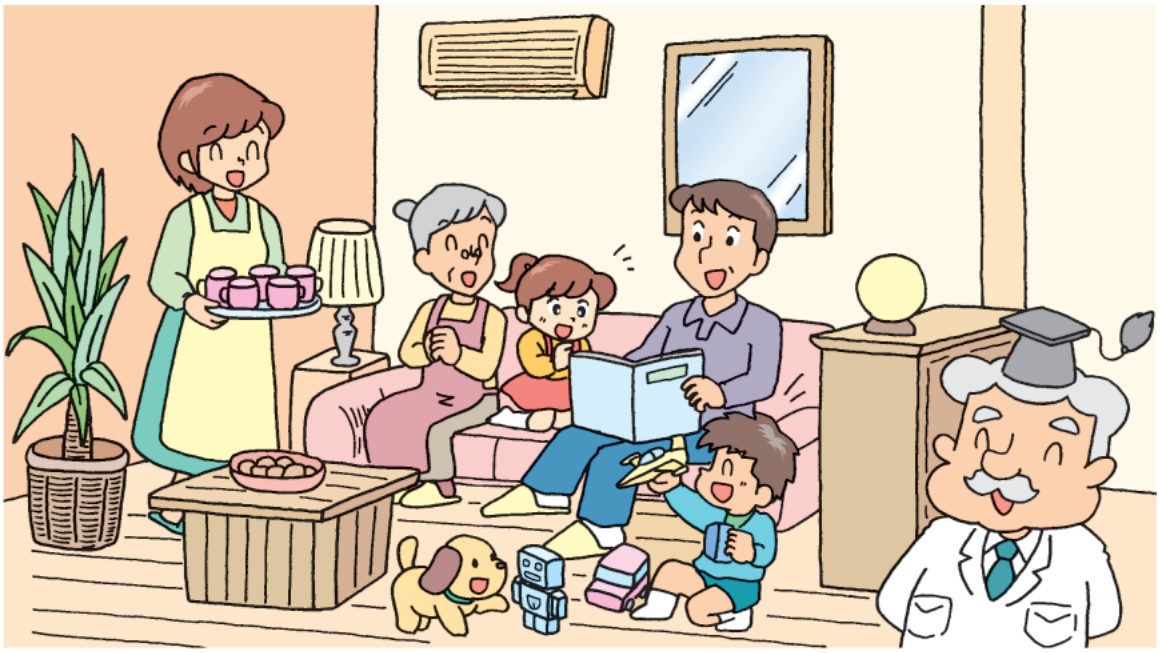
私どもは、このマンションを
与えられた条件、環境の中で
技術力を駆使して建築しました
精一杯、可愛がってください
よろしく、お願いいたします

人間の顔に年輪が刻み込まれるように（しわが増えていくように）
この建物、お部屋は、年月と共に少しづつ変化していきます

皆様も、お城も共に病気もせず長生きし、美しさを保てるように
適切な「日常のお手入れ」や
「定期診断」、「禁止事項」を守っていただくなど
タイミングの良いメンテナンスをお願いいたします

このマンションを皆様の「お城」として末永く、お住まいいただくために
この取扱説明書「マンション長生きの秘訣」を作成いたしました

建物の取り扱い方法やメンテナンスについての内容になっています
建物についての正しい理解と維持管理に役立ててください



『建物のプロがお答えします』

マンション長生きの秘訣

目　　次

はじめに …… 1

1. 建物の各部の名称 …… 4
2. 快適な住まいを維持するために　～日常のお手入れ～ …… 6
3. 設備機器の使用上の注意 …… 20
4. 防犯・緊急時に対する備えと対応 …… 22
5. 不具合をもっと詳しく知ろう …… 25
   - ①　漏水 ～原因や経路はさまざま …… 26
   - ②　ひび割れ ～コンクリートがひび割れるメカニズム …… 30
   - ③　音環境 ～音の種類と騒音のレベル …… 32
     ～マンションの気になる音 …… 34
   - ④　悪臭 ～排水設備からの臭い …… 36
   - ⑤　シックハウス ～目に見えない厄介者 …… 37
   - ⑥　結露 ～住まいと家財の大敵 …… 38
   - ⑦　鳥害 ～平和のシンボル…ハトは不衛生!? …… 40
   - ⑧　ヒラタキクイムシ ～柱や家具を食い荒らす害虫 …… 42
   - ⑨　タイルの剥離 ～定期点検で防止 …… 44
   - ⑩　サビ ～放っておくと手遅れに …… 46
   - ⑪　アスベスト ～社会問題の一つ「アスベスト」 …… 48
   - ⑫　建物の精度 ～建物にはある程度の誤差があるものです …… 49
   - ⑬　入居後のアフターサービス …… 50
     - ●「中高層住宅アフターサービス基準（様式B）」 …… 51
   - ⑭　入居後のキズや汚れはどうなるの? …… 55
6. 維持管理について …… 57
   - ●建物の計画修繕項目と修繕周期のめやす …… 60
   - ●ビル管理に関する法的届出 …… 61
7. 資料編 …… 63
   - 資料−1　ビル管理に関する法的届出および維持管理業務一覧表 …… 64
   - 資料−2　住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準 …… 67
   - 資料−3　3−1　最大ひび割れ幅の目標値 …… 73
     3−2　補修の要否に関するひび割れ幅の限度 …… 74
   - 資料−4　建築基準法に基づくシックハウス対策 …… 74
8. 用語説明 …… 75

索　　引 …… 82

あとがき …… 84

参考文献 …… 86

1 建物の各部の名称

専有部分と共用部分の区分を確認しておいてください。

なぜなら、トラブルが生じた場合に、誰の責任になるのかが分かれてくるからです。

マンションは「共用部分」と「専有部分」から成り立っているのはご存知だと思います。

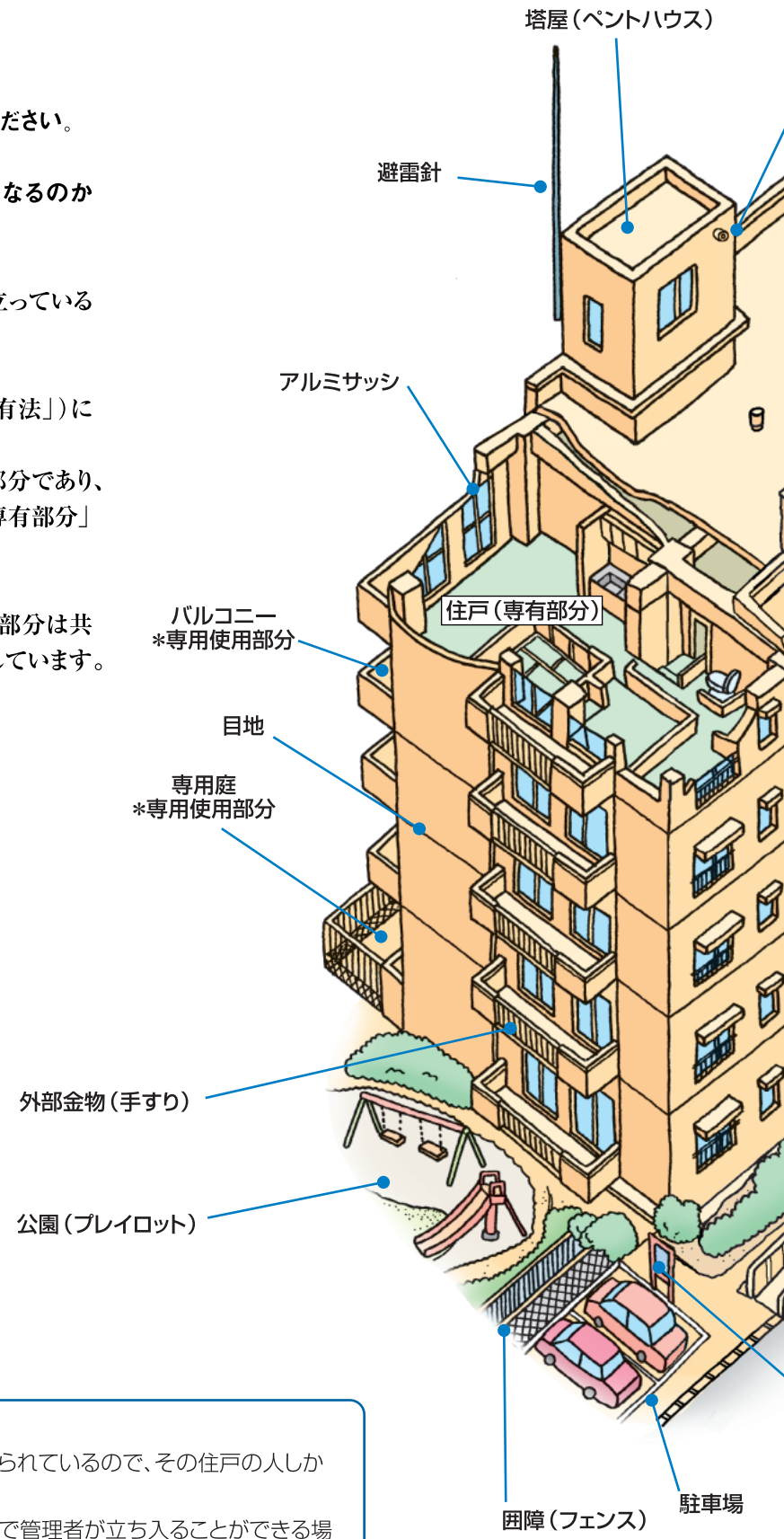
建物の区分所有等に関する法律（通称「区分所有法」）によれば、
「専有部分」とは区分所有権の目的たる建物の部分であり、
「共用部分」とは「専有部分」以外の建物部分、「専有部分」に属しない建物の附属物とされています。

一般的には、天井・床・壁のコンクリート製の躯体部分は共用部分で、その仕上げ部分は専有部分であるとしています。

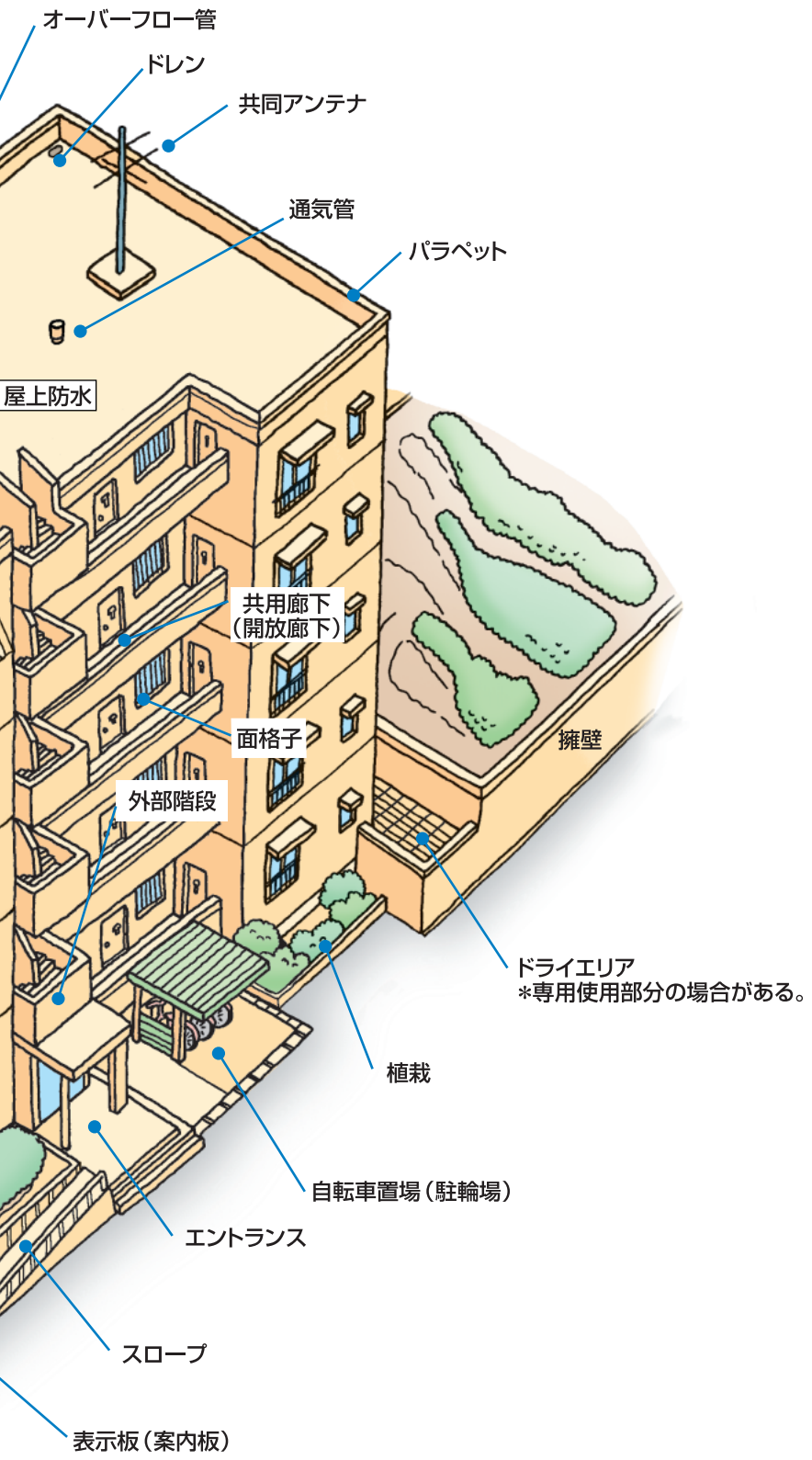
玄関扉本体は共用部分ですが、仕上げ塗装面については、外側を共用部分、内側を専有部分としています。これはドア枠についても同じで、窓やサッシについても同じ考え方とするのが一般的です。

配管に穴があいて水漏れし、下階の住人に迷惑をかけてしまった場合は、その配管部分が「共用部分」であれば管理組合が解決する問題になりますが、
「専有部分」であればご自身で解決しなければなりません。

是非、管理規約に目を通して確認をしてみてください。



●専用使用部分とは?
バルコニーや専用庭など、「専用使用権」が与えられているので、その住戸の人しか使用していない「共用部分」の部分をいいます。
しかし、管理上必要のある場合は、事前通知の上で管理者が立ち入ることができる場合があります。（非常時などは通知不要の場合があります。）
管理規約などをご確認ください。



専有部分と共用部分

専　有　部　分

●建築
外部(サッシの内側)
内部仕上(床、壁、天井、建具)

●設備
住戸内配管

●電気
住戸内配線、
電話端子

共　用　部　分

建　築

●躯体
コンクリート他　　柱、梁、壁、床

●外部仕上
屋根、屋上
外壁
バルコニー
外部金物(手すり他)
外部建具
雨水排水
ひさし(庇)
階段室
廊下(共用廊下)
戸境パーティション

●管理
管理相談室
管理人室
集会室

●設備
設備機械室
エレベーター
エレベーター機械室
給排水ガス配管他

●外構
敷地内道路
通路
擁壁
外灯
雨水排水
自転車置場
ゴミ置場
消火器ボックス
案内板
表示板
プレイロット
共用駐車場
植栽
囲障(フェンス)

●電気
引込・幹線設備他
TV受信設備他

●消防
消火栓、警報設備